



La presente obra está bajo una licencia:
Atribución 2.5 Colombia (CC BY 2.5)
Para leer el texto completo de la licencia, visita:
<http://creativecommons.org/licenses/by/2.5/co/>

Usted es libre de:

- Compartir - copiar, distribuir, ejecutar y comunicar públicamente la obra
- hacer obras derivadas
- hacer un uso comercial de esta obra



Bajo las condiciones siguientes:



Atribución — Debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o el licenciante (pero no de una manera que sugiera que tiene su apoyo o que apoyan el uso que hace de su obra).

**CONOCIMIENTO DE LAS VENTAJAS DE INVERSIÓN EN EL SECTOR DE
FIDUCIA INMOBILIARIA PARA LA MAXIMIZACIÓN DE UTILIDADES**

JHON ALEXANDER LAVADO RIVERA

JUAN CAMILO ACERO GOMEZ

LAURA SOFÍA ROMERO MUNAR

WILLIAM LONDOÑO JJIMENEZ

UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA

ESPECIALIZACIÓN EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

2020

Tabla de contenido

Resumen	7
Abstract	8
Introducción	9
Planteamiento del problema	10
Pregunta de investigación.....	10
Justificación.....	11
Objetivos	12
Objetivo General	12
Objetivos específicos.....	12
Hipótesis.....	13
Diseño Metodológico	13
Cronograma	14
Marco teórico	16
Antecedentes	16
Bases Teóricas.....	16
Actividad fiduciaria en Colombia	18
Antecedentes en Colombia.....	18
Dinámica y plan de trabajo fiduciario	18
Estadísticas de fiduciaria en Colombia	20
Principales medidas adoptadas por las fiduciarias de Colombia en la actualidad.	21
Información estadística y financiera de los principales participantes	23
Ventajas de inversión en el sector de fiducia inmobiliaria.....	31
Tributación	31
Reporte información exógena	32
Rentabilidad de recursos y administración de los mismos.....	33
Pagos exentos	33
Ventajas para la maximización de las utilidades en la sociedad fiduciaria.....	34
Recomendaciones.....	36
Conclusiones	38

Bibliografía.....	39
-------------------	----

Lista de Tablas

Tabla 1 Regulación de la actividad fiduciaria en Colombia	20
Tabla 2 Numero de negocios fiduciarios por tipo	23
Tabla 3 Saldo activos administrados	25
Tabla 4 Utilidades sociedades fiduciarias	27
Tabla 5 ROE sociedades fiduciarias.....	28
Tabla 6 Activos administrativos demás líneas de fiducia	29
Tabla 7 Comisiones negocios fiduciarios por entidad	30

Lista de Ilustraciones

Ilustración 1 Evaluación de los activos	22
Ilustración 2 Composición número de negocios por tipo.....	24
Ilustración 3 Activos por tipo de negocio	26
Ilustración 4 Evaluación de los activos administrativos	31

Resumen

El planteamiento de este trabajo incluye un análisis detallado de las ventajas que existen en el momento de invertir en el sector de fiducia inmobiliaria en Colombia, para lograr incrementar la participación de los principales agentes inversores representados en las empresas constructoras y/o personas naturales que cuenten con los recursos económicos para llevar a cabo proyectos inmobiliarios debidamente regulados y controlados por la Superintendencia Financiera, con el fin de abarcar más clientes y como consecuencia maximizar las utilidades generadas por este sector económico, donde se dará a conocer todos los aspectos relacionados con la inversión y cada uno de los agentes que intervienen en el proceso como fideicomitentes, financiador, patrimonio autónomo, fiducia o compradores que también podrían recibir el nombre de beneficiarios de área, con el fin de generar confianza y establecer las diferentes obligaciones y deberes contraídas en el momento de firmar un contrato inmobiliario.

Se realiza una revisión de los diferentes trabajos que tengan similitud con el sector de fiducia inmobiliaria con el fin de tener unos antecedentes del trabajo planteado; adicionalmente se realizará la revisión del sector inmobiliario con el propósito de hacer comparaciones y mostrar los diferentes beneficios que conlleva la inversión en el sector inmobiliario, para plantear una estrategia de crecimiento económico donde se correlacionan factores de inversión y rentabilidad que favorezcan el crecimiento económico del país y en consecuencia el crecimiento económico de los micro o macro inversionistas.

Palabras claves. Fiduciaria, inmobiliaria, fideicomitente, patrimonio autónomo.

Abstract

The approach of this work includes a detailed analysis of the advantages that exist when investing in the real estate trust sector in Colombia, in order to increase the participation of the main investment agents represented in construction companies and / or natural persons who have with the economic resources to carry out real estate projects duly regulated and controlled by the Financial Superintendence, in order to cover more clients and as a consequence maximize the profits generated by this economic sector, where all aspects related to investment will be disclosed and each one of the agents that intervene in the process as trustors, financier, autonomous patrimony, trust or buyers that could also be called area beneficiaries, in order to generate trust and establish the different obligations and duties contracted at the time to sign a counter to real estate.

A review of the different works that are similar to the real estate trust sector is carried out in order to have a history of the proposed work; Additionally, the real estate sector review will be carried out in order to make comparisons and show the different benefits of investing in the real estate sector, to propose an economic growth strategy where investment and profitability factors are correlated that favor the country's economic growth. and consequently the economic growth of micro or macro investors.

Key Words: Trustee, real estate, settlor, autonomous equity.

Introducción

La fiducia es un contrato donde intervienen dos partes una llamada Fideicomitente quien entrega uno o varios bienes y otra llamada Sociedad fiduciaria quien se encarga de administrar, cuidar y operar el bien de acuerdo a un contrato fiduciario que se puede dividir en dos partes donde una es definida como una fase preoperativa o preventiva la cual se destina para la viabilidad del proyecto, desde la documentación requerida como licencias, estudio de títulos, crédito constructor, permisos, planos y hasta compradores interesados en adquirir dichas unidades de vivienda y la segunda fase es conocida como Patrimonio autónomo en la cual se realiza la ejecución del proyecto, desde su construcción hasta la escrituración de las unidades de vivienda; es decir que gracias al contrato se determina los deberes y obligaciones, teniendo como base la confianza en la relación económica establecida, regulada y controlada por la Superintendencia financiera.

Actualmente existe la Asociación Fiduciaria de Colombia que se encarga de llevar la vocería de las Sociedades Fiduciarias afiliadas y de sus miembros asociados con el fin de garantizar que la relación comercial se desarrolle dentro de un marco legal y ético que asegure la confianza de la comunidad y que contribuya al desarrollo del país, brindando al inversionista mitigar el riesgo de pérdida de los recursos dispuestos para la construcción debido a que las fiduciarias son las encargadas de la administración de los recursos provenientes de los compradores, el financiador, y aporte de los fideicomitentes del proyecto, sin ser entidades especializadas en construcción, interventoría y/o diseño de dichos proyectos; pero si entidades encargadas de administrar los recursos de manera segura lo cual se convierte en una ventaja competitiva en el sector financiero que le permite maximizar su utilidad como compañía.

Planteamiento del problema

Si bien es sabido en el mercado financiero uno de los sectores con mayor estabilidad económica es el sector inmobiliario, sin embargo el comportamiento comercial de los posibles inversionistas se está viendo afectado por el desconocimiento de las ventajas que existe en el momento de iniciar un proyecto inmobiliario a través de una fiduciaria, es por esto que se quiere mostrar de manera detallada las ventajas que resultan de una inversión en el sector de la construcción con el fin de que en el mercado financiero se aumente la participación del sector inmobiliario y como consecuencia garantizar el dinamismo de la economía y la maximización de las utilidades para las fiduciarias.

En Colombia no existe la cultura de inversión muchas veces por desconocimiento del comportamiento del mercado financiero o de las ventajas que este ofrece a la hora de invertir el dinero que se encuentra en cuentas bancarios o como se dice popularmente “debajo del colchón” es una cultura que está afectando al sector de fiducia inmobiliaria, sobre todo a las pequeñas constructoras que no utilizan a la fiducia como un medio de aseguramiento y generador de utilidades logrando así garantizar la circulación del dinero para un adecuado crecimiento económico.

Pregunta de investigación

¿Es posible que a través del conocimiento de las ventajas de inversión en el sector de fiducia inmobiliaria se logre aumentar la participación en el mercado financiero y maximizar la utilidad para las fiduciarias?

Justificación

En el mercado financiero existen diferentes sectores potenciales para realizar inversiones y uno de ellos es el sector inmobiliario si bien es sabido es uno de los sectores más seguros a la hora de invertir y donde se garantiza una rentabilidad con el transcurso del tiempo.

Actualmente existen muchos inversionistas potenciales como grandes o pequeñas constructoras que desconocen las ventajas de invertir en el sector inmobiliario; esto está dado por el desconocimiento del comportamiento o beneficios que brinda las fiduciarias, así mismo este desconocimiento también se presenta en aquellas empresas o personas que actualmente están adelantando su proyecto inmobiliario a través de un contrato fiduciario debido a que desconocen los beneficios tanto legales como de operación que para ellos pueden verse representados como ventajas competitivas en el sector, logrando maximizar y asegurar en un gran porcentaje su utilidad lo cual se ve reflejado en los estados financieros de los fideicomitentes como para las sociedades fiduciarias colombianas.

Una de las principales ventajas a la hora de invertir en el sector fiduciario está dada por beneficios tributarios nacionales como renta exenta para todos los proyectos de Vivienda de Interés social, así como también la facilidad de fuentes de financiación a través de las entidades financieras que desembolsan créditos con mayor facilidad al saber que un proyecto está respaldado por un contrato fiduciario; así como también la utilización de los rendimientos financieros resultantes de la inversión de los recursos de los potenciales compradores de las unidades inmobiliarias lo cual está dado a través de los fondos de inversión de carteras colectivas logrando mantener siempre el dinamismo financiero y maximizando la participación del sector inmobiliario y las utilidades para la fiduciaria.

Objetivos

Objetivo General

Dar a conocer las ventajas de inversión en el sector de Fiducia Inmobiliaria para la maximización de las utilidades.

Objetivos específicos

1. Dar a conocer los beneficios tributarios para proyectos inmobiliarios de acuerdo a los diferentes modelos de contratación.
2. Definir el modelo y dinámica de un contrato fiduciario como piezas claves para maximizar las utilidades de las fiduciarias.
3. Mostrar que las fiduciarias son el mecanismo que permite garantizar una información confiable ante las entidades de vigilancia y control, compradores de unidades inmobiliarias y fideicomitentes de un proyecto.
4. Demostrar que las fiduciarias pueden maximizar las utilidades de los agentes que intervienen en un contrato fiduciario a través de la inversión de los dineros en fondos de inversión y/o carteras colectivas.

Hipótesis

Aumentar la inversión en el sector de fiducia inmobiliaria y maximizar el crecimiento de los contratos para las fiduciarias a través del conocimiento de las ventajas que genera para los clientes y/o fideicomitentes la rentabilidad dineraria de los recursos entregados en garantía para la administración de un proyecto y los alivios tributarios que la inversión llegue a generar; con el fin de lograr un crecimiento económico a gran escala donde los actores monetarios del flujo financiero se ven involucrados con el fin de maximizar las utilidades de la fiduciaria como compañía en cuanto al aumento de los clientes y/o fideicomitentes.

Diseño Metodológico

Para el desarrollo del proyecto de síntesis aplicada “Conocimiento de las ventajas de inversión en el sector de fiducia inmobiliaria para la maximización de utilidades” se inicia realizando una investigación de los antecedentes del sector donde se evaluará el crecimiento de los últimos años en el sector inmobiliario con el fin de identificar el porcentaje de aumento anual; llegando así a identificar las principales características de crecimiento y ventajas frente a las demás modalidades de inversión, así como también se estudiarán las ventajas en temas tributarios, reporte de información exógena, rentabilidad y administración de recursos y pagos exentos de 4x1000 para fideicomitentes de los contratos.

Se logrará profundizar en la dinámica económica de las fiduciarias donde se identifican puntualmente las herramientas a disposición de los inversionistas para la accesibilidad a sus productos inmobiliarios, y así mismo se analizará la información estadística y financiera de los principales partícipes del sector donde se busca estimar las ventajas en el mercado.

Finalmente con el estudio realizado se darán recomendaciones que permitan incentivar el uso del mecanismo inversión citada, mediante un crecimiento del conocimiento en el mismo, realizando un plan de trabajo para difundir las ventajas de los productos Fiduciarios para los constructores del país y como consecuencia lograr aumentar los clientes de la fiduciaria y así afectar directamente de manera positiva la utilidad de la compañías que se encargan de la administración del patrimonio autónomo.

Cronograma

FASE	MES 1				MES 2				MES 3			
	SEMANAS				SEMANAS				SEMANAS			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Título												
Resumen												
Abstract												
Introducción												
Planteamiento del problema												
Pregunta de investigación												
Justificación												
Objetivos												
Objetivo General												
Objetivos específicos												

Marco teórico

Antecedentes

El sector inmobiliario en Colombia ha sido una fuente atractiva de inversión, ya sea por los beneficios tributarios para los fideicomitentes del contrato de Fiducia Inmobiliaria como los diferentes subsidios que otorga el Gobierno para la compra de vivienda nueva, por lo cual los inversionistas establecen contratos con sociedades Fiduciarias para regular las participaciones de un determinado proyecto, ya sea para el comprador de unidades inmobiliarias o como Fideicomitente del proyecto.

La sociedad Fiduciaria es una entidad vigilada por la SFC (Superintendencia Financiera de Colombia) y participa con el propósito de promover la confianza y transparencia en la administración de los recursos de las personas que se vinculen a los proyectos inmobiliarios.

La vinculación de los encargantes y/o compradores del proyecto debe ser aprobado por la Sociedad Fiduciaria esto con el fin de la prevención de lavado de activos a través del sistema SARLAFT.

Bases Teóricas

En Colombia el sector inmobiliario ha aumentado en comparación con los dos últimos años, lo que promueve la inversión en el país, se evidencia aumento en la construcción de centros comerciales, supermercados, zonas francas, bodegas, oficinas y vivienda en especial la vivienda de interés social.

La Cámara Colombiana De La Construcción (Camacol) proyecta que para el año 2020 la vivienda de interés social (VIS) “continuará creciendo y consolidándose como el principal segmento del mercado y se espera una variación anual del 5.6%, lo que significó 116.089 viviendas”

Los proyectos inmobiliarios VIS fueron incentivados por el gobierno quien aprobó la devolución del IVA por la compra de materiales para la construcción de este tipo de vivienda y las exenciones tributarias como la renta exenta por la venta de las unidades inmobiliarias para las constructoras a nivel nacional, para lo compradores de este tipo de vivienda (VIS) las cajas de compensación prestan asesoría y programas de subsidios como “Mi Casa Ya” para la compra a través de los siguientes requisitos:

- No tener vivienda propia
- Solo aplica para compra de vivienda nueva
- No haber sido beneficiario del subsidio previamente
- Tener ingresos menores a 4 SMMLV

Otro elemento importante para las constructoras al iniciar un proyecto inmobiliario es obtener el crédito constructor con una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, por lo cual los diferentes bancos con el fin de garantizar el pago de dichas obligaciones estipulan que la administración de recursos se realice a través de una sociedad Fiduciaria en la cual el patrimonio autónomo es el titular de la deuda adquirida.

Actividad fiduciaria en Colombia

Antecedentes en Colombia

Durante 50 años los bancos tuvieron a su cargo el manejo de los negocios fiduciarios sin lograr crecimiento del sector. En la década de los 70 nacieron las primeras sociedades fiduciarias independientes comenzó la evolución del sector, pues hasta esa época el negocio representaba el dos por ciento del total de las transacciones que efectuaban las entidades bancarias.

Sin embargo, el máximo desarrollo se obtuvo a partir de 1986 con la creación de la Asociación de Fiduciarias al punto que en 1990 se obligó a los bancos a separar su actividad normal de la realización de negocios fiduciarios por lo que tuvieron que crear filiales.

Dinámica y plan de trabajo fiduciario

Se definen como actos de confianza en virtud de los cuales una persona “Fideicomitente” entrega a otra de su entera confianza “Sociedad Fiduciaria” uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero “Beneficiario”.

Dentro de las actividades más comunes encomendadas a las sociedades fiduciarias se encuentran la inversión de sumas de dinero entregadas por el fideicomitente conforme las instrucciones impartidas por éste, el recaudo y giro de sumas de dinero por cuenta del fideicomitente y la administración de bienes muebles o inmuebles destinados a servir de garantía de obligaciones crediticias asumidas por el fideicomitente con terceros.

Desde el área comercial y en acuerdo con los clientes potenciales las fiduciarias pueden estructurar los contratos de Fiducia Mercantil, los cuales deben indicar las definiciones, las partes del contrato, el objeto, obligaciones de acuerdo a la calidad de cada fideicomitente así como también las obligaciones de la fiduciaria, prelación de pagos, duración del contrato y fecha de suscripción del mismo, esto con el fin de dar a conocer a los Constructores y Compradores de los diferentes proyectos inmobiliarios las características y funcionalidades de dichos contratos ya que estos documentos son de pleno conocimiento para todas las partes.

A través de las entidades bancarias se refuerza la inducción del personal para el portafolio de los diferentes productos como lo son los encargos fiduciarios los cuales generan un mayor rendimiento que las cuentas de ahorro tradicionales. A las constructoras adicionalmente se les puede hacer énfasis en las ventajas de los fondos de inversión y dar a conocer los enfoques tributarios y captación de compradores por la confiabilidad que genera el contar con una Fiducia para la realización del proyecto.

Las alianzas comerciales entre las entidades bancarias y las fiduciarias generan confianza en el mercado inmobiliario para la inversión en este sector y al brindar mayor conocimiento a todos los agentes que intervienen en el contrato fiduciario incrementa las posibilidades de maximización de recursos.

Tabla 1 Regulación de la actividad fiduciaria en Colombia

▪ Código del Comercio Libro Cuarto - Título XI	Sociedades Fiduciarias.
▪ Circular Básica Jurídica - SFC (C.E. 029 de 2014)	Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
▪ Circular Básica Contable y Financiera - SFC (C.E. 100 de 1995)	Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.
▪ Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993)	Normas sobre Entidades Financieras.
▪ Ley 1328 de 2009	Régimen de protección al consumidor financiero (Reforma Financiera).
▪ Decreto 2555 de 2010	Normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores.
▪ Ley 1480 de 2011	Estatuto del Consumidor

Fuente: (Scotiabank, 2019)

Estadísticas de fiduciaria en Colombia

En total Colombia cuenta con 27 Sociedades fiduciarias autorizadas hasta el 2018.

En los cuales los recursos bajo administración del sector fiduciario en los últimos 10 años crecieron 3 veces y representan el 31% de los recursos del sistema financiero.

Los recursos que manejaron en 2018 equivalen al 52 por ciento del PIB, y su principal componente, los Fondos de Inversión Colectiva (FIC) tuvieron 1,6 millones de encargos el año pasado. Hoy, en Colombia existen 24.065 negocios administrados por ellas, y en la última década los recursos bajo su administración se triplicaron.

Principales medidas adoptadas por las fiduciarias de Colombia en la actualidad.

La economía registró un tímido crecimiento de 1,1% en el primer trimestre del año, según las cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane), el sector está marchando con crecimiento normal dada las condiciones del mercado.

Fiduciaria de Occidente estandarizó los productos fiduciarios de mayor demanda para facilitar a sus clientes el proceso de estructuración e inicio del negocio, a través de un producto de anticipos, a la vez que rediseñó el inmobiliario y actualmente trabaja en la cuarta cosecha de su laboratorio de innovación.

Por su parte, Fiduciaria Colpatría le apuesta a una consolidación de la fiducia inmobiliaria, segmento en el que crece 47% en activos administrados, gracias a su fuerte participación en los programas de vivienda del Gobierno.

Fidubogotá destaca el crecimiento de sus Fondos de Inversión Colectiva, generando un gran impacto para las personas naturales y empresas del sector financiero.

La fiduciaria del BBVA, con la conciencia de generar una transformación digital apoyada en un marco regulatorio que permita la distribución de fondos en los canales no tradicionales, planea lanzar una plataforma tecnológica que permitirá mejorar la eficiencia en los procesos.

Con base en las anteriores estrategias adoptadas por las fiduciarias en Colombia podemos evidenciar que la administración de activos realizada por esas entidades ha evolucionado a través de los años, lo que demuestra el gran mercado que puede llegar a abarcar dicho sector.

Ilustración 1 Evaluación de los activos



Fuente (Superfinanciera, 2018)

Desde la superintendencia financiera podemos evidenciar dicho crecimiento presentando como un factor relevante la implementación de las NIIF en Colombia, donde el reconcomiendo del valor de los activos se somete a diferentes esquemas según sus cualidades donde se ve claramente un crecimiento mayor en comparación a los años sin la implementación de dichas normas lo cual aporta un valor adicional a los activos administrados en el sector.

Dado lo anterior es importante adentrarnos en las cifras estadísticas y numéricas que se presentan dentro del sector, donde factores como las líneas de negocios que componen el negocio fiduciario poseen importancia relevante en el ciclo económico.

Información estadística y financiera de los principales partícipes

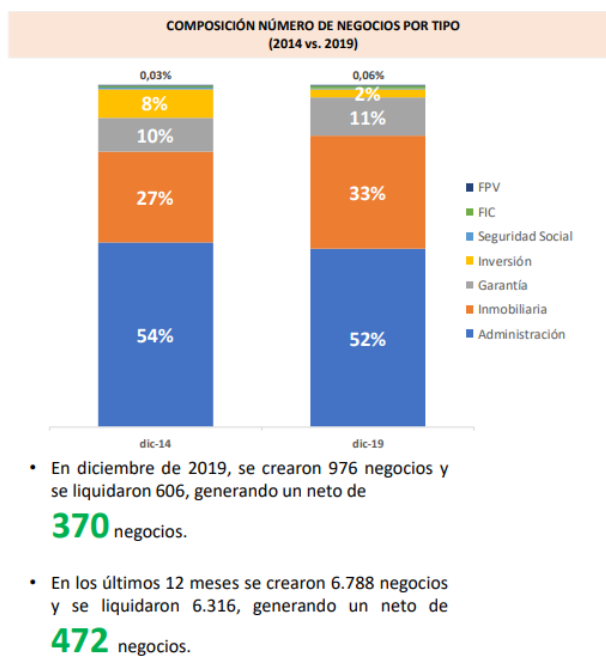
Tabla 2 Numero de negocios fiduciarios por tipo

TOTAL NÚMERO DE NEGOCIOS POR TIPO				
Línea de Negocio	dic-18	dic-19	Variación Anual	CRECIMIENTO PROMEDIO 5 AÑOS
Administración	12.374	12.967	5%	0,9%
Inmobiliaria	7.885	8.253	5%	6,4%
Garantía	2.739	2.783	2%	4,0%
Inversión	1.314	395	-70%	-20,4%
Custodia de Valores	0	210	100%	
Seguridad Social	104	97	-7%	-3,8%
FIC	106	102	-4%	7,7%
FCP	52	78	50%	
FPV	8	16	100%	18,0%
Total	24.582	24.901	1,30%	1,7%

Fuente (Asofiduciarias, 2019)

En la anterior tabla podemos resaltar el crecimiento promedio de la fiducia inmobiliaria del 6.4% la cual representa un crecimiento constante a través del tiempo en comparación al incremento del último año que aunque se encuentra por debajo del promedio tiende a un crecimiento favorable al contrario de las demás líneas de negocio.

Ilustración 2 Composición número de negocios por tipo



Fuente (Asofiduciarias, 2019)

Esta información ratifica que el crecimiento constante de la fiducia inmobiliaria dentro de las diferentes líneas de negocio le ha dado una mayor participación del total de negocios; donde en 2014 poseía un 27% del total y al cabo de 5 años tuvo un crecimiento de un 6% llegando así al 33% en el 2019.

El constante crecimiento del negocio fiduciario en Colombia conlleva un conjunto de actividades relacionadas entre sí, las cuales generan procesos que tienen como finalidad no solo dar rendimientos sobre los activos administrados si no a su vez dar garantía y seguridad sobre los mismo bajo el principio de confianza y transparencia, por lo cual es de vital importancia conocer

como este crecimiento de negocio se representa en el valor de los activos administrados en el sector clasificándolos según su naturaleza en el mismo.

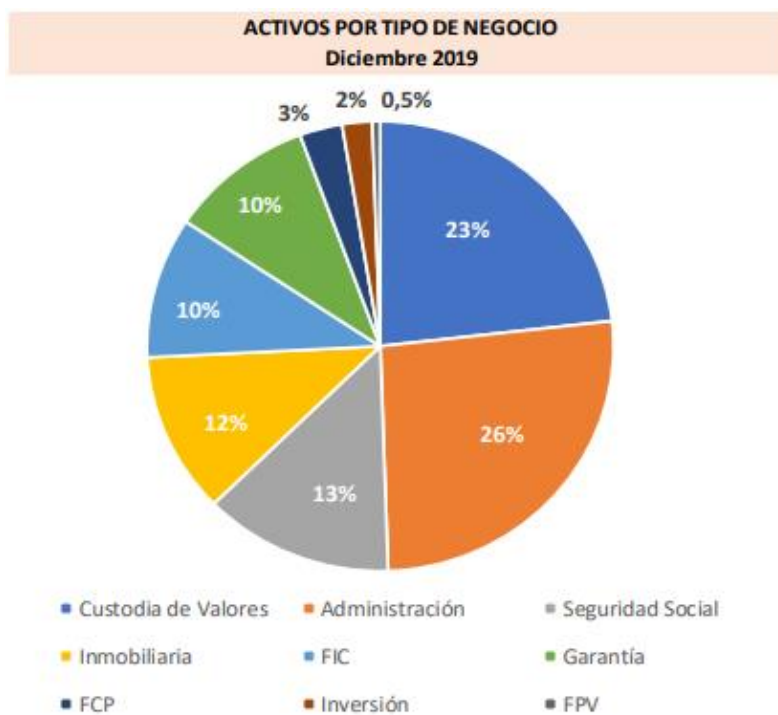
Tabla 3 Saldo activos administrados

SALDO ACTIVOS ADMINISTRADOS			
Línea de Negocio	dic-18	dic-19	Variación Anual
Custodia de Valores	\$ -	\$145.575.908	100%
Administración	\$137.897.452	\$164.668.388	19%
Seguridad Social	\$ 77.080.649	\$ 82.721.042	7%
Inmobiliaria	\$ 65.311.855	\$ 72.508.950	11%
FIC	\$ 56.104.338	\$ 63.576.115	13%
Garantía	\$ 54.045.131	\$ 63.178.698	17%
FCP	\$ 15.575.500	\$ 18.575.788	19%
Inversión	\$117.352.192	\$ 13.040.048	-89%
FPV	\$ 2.560.908	\$ 3.405.501	33%
Total	\$525.928.025	\$627.250.438	19%

Fuente (Asofiduciarias, 2019)

En el último año se presenta un crecimiento del 19% del saldo de activos administrados donde la custodia de valores, la cual se encarga del cuidado y vigilancia de los recursos y valores del custodiado obtiene un 23% del total de activos, su crecimiento partiendo de una participación nula del 2018 principalmente recae en el traslado de modalidad de negocios de inversión a dicha línea de negocio.

Ilustración 3 Activos por tipo de negocio



Fuente (Asofiduciarias, 2019)

Podemos evidenciar que a pesar del gran crecimiento que presenta la fiducia inmobiliaria, el valor de los activos que administra en comparación con las demás líneas de negocio lo deja en el 4 lugar del total, siendo así una participación importante sin abarcar la totalidad de proyectos de construcción que hay en el país, lo que denota que el conocimiento de la misma puede generar aumentos en las participaciones generando grandes beneficios tanto a los inversionistas como a los administradores; en la siguiente grafica se presenta un histórico de los activos administrados

Tabla 4 Utilidades sociedades fiduciarias

UTILIDADES SOCIEDADES FIDUCIARIAS					
Entidad	dic-18	dic-19	% Var Anual	% Part.	
1 FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	\$ 129.101	\$ 153.566	18,95%	22%	
2 FIDUCIARIA BOGOTA	\$ 63.817	\$ 126.118	97,62%	18%	
3 CITITRUST COLOMBIA	\$ 58.903	\$ 60.803	3,22%	9%	
4 FIDUCIARIA DAVIVIENDA	\$ 44.042	\$ 62.426	41,74%	9%	
5 ALIANZA FIDUCIARIA	\$ 51.441	\$ 57.122	11,04%	8%	
6 SKANDIA FIDUCIARIA	\$ 30.892	\$ 46.426	50,29%	7%	
7 BBVA FIDUCIARIA	\$ 34.354	\$ 38.078	10,84%	5%	
8 FIDUCIARIA DE OCCIDENTE	\$ 19.811	\$ 35.936	81,39%	5%	
9 FIDUCIARIA LA PREVISORA	\$ 33.142	\$ 37.662	13,64%	5%	
10 FIDUAGRARIA	\$ 9.209	\$ 18.837	104,54%	3%	
11 ITAÚ ASSET MANAGEMENT	\$ 11.498	\$ 16.675	45,03%	2%	
12 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	\$ 7.502	\$ 11.517	53,53%	2%	
13 FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA	\$ 11.732	\$ 8.018	-31,65%	1%	
14 SERVITRUST GNB SUDAMERIS	\$ 6.173	\$ 6.562	6,29%	1%	
15 FIDUCIARIA COLPATRIA	\$ 12.506	\$ 5.837	-53,33%	1%	
16 ITAÚ SECURITIES SERVICES	\$ 885	\$ 3.126	253,29%	0%	
17 FIDUCOLDEX	\$ 5.320	\$ 3.194	-39,97%	0%	
18 FIDUCIARIA COLMENA	\$ 2.209	\$ 2.741	24,12%	0%	
19 FIDUCIARIA COOMEVA	\$ 547	\$ 1.791	227,59%	0%	
20 FIDUCIARIA CENTRAL	\$ 1.504	\$ 1.475	-1,94%	0%	
21 FIDUCIARIA BTG PACTUAL	-\$ 1.336	\$ 982	173,53%	0%	
22 FIDUCIARIA POPULAR	\$ 1.536	\$ 1.220	-20,62%	0%	
23 FIDUCIARIA BNP PARIBAS	\$ 718	\$ 530	-26,11%	0%	
24 FIDUCIARIA RENTA 4 GLOBAL	-\$ 3.793	-\$ 2.869	24,36%	0%	
25 SANTANDER SECURITIES SERVICES	-\$ 3.926	-\$ 5.320	-35,49%	-1%	
26 ACCION FIDUCIARIA	\$ 8.890	\$ 21.529	142,17%	3%	
27 GESTION FIDUCIARIA	-\$ 639	-\$ 156	75,65%	0%	
28 ASHMORE INVESTMENT ADVISORE	\$ -	\$ 22	0,00%	0%	
TOTAL	\$ 536.038	\$ 713.849	33,17%	100,00%	

Fuente (Asofiduciarias, 2019)

Podemos evidenciar empresas relativamente nuevas en el negocio que presentan crecimiento de utilidades hasta por un 253% y algunos casos como el de Fiduciaria Bogotá que a pesar de ser una de las fiduciarias con gran participación en el sector; dio un crecimiento de utilidades de un 97.6% lo que demuestra el gran mercado que hay por abarcar donde los crecimientos para las principales empresas del sector pueden llegar a ser considerablemente altos.

Tabla 5 ROE sociedades fiduciarias

ROE SOCIEDADES FIDUCIARIAS			
Entidad	dic-18	dic-19	% Var Anual
1 CITITRUST COLOMBIA	59,74%	60,50%	1,27%
2 ALIANZA FIDUCIARIA	42,10%	44,68%	6,11%
3 FIDUAGRARIA	20,75%	33,73%	62,51%
4 BBVA FIDUCIARIA	31,86%	33,17%	4,09%
5 FIDUCIARIA BOGOTA	19,19%	32,49%	69,33%
6 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	28,31%	30,24%	6,81%
7 FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	26,35%	28,53%	8,25%
8 FIDUCIARIA DAVIVIENDA	19,89%	25,11%	26,24%
9 SKANDIA FIDUCIARIA	15,43%	21,24%	37,69%
10 FIDUCIARIA COLPATRIA	33,40%	18,93%	-43,31%
11 ITAÚ ASSET MANAGEMENT	14,83%	18,18%	22,59%
12 FIDUCIARIA COLMENA	14,10%	17,49%	24,03%
13 FIDUCIARIA COOMEVA	5,32%	14,84%	178,99%
14 FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA	19,54%	14,10%	-27,87%
15 FIDUCIARIA LA PREVISORA	12,56%	13,54%	7,76%
16 SERVITRUST GNB SUDAMERIS	11,68%	12,32%	5,47%
17 FIDUCIARIA DE OCCIDENTE	7,92%	11,42%	44,19%
18 FIDUCIARIA BTG PACTUAL	-13,54%	9,05%	166,87%
19 FIDUCIARIA CENTRAL	7,96%	7,12%	-10,65%
20 FIDUCOLDEX	9,50%	5,62%	-40,82%
21 ITAÚ SECURITIES SERVICES	1,47%	4,93%	236,14%
22 FIDUCIARIA BNP PARIBAS	3,19%	2,30%	27,81%
23 FIDUCIARIA POPULAR	2,80%	2,26%	-19,43%
24 SANTANDER SECURITIES SERVICES	-11,64%	-18,71%	-60,70%
25 FIDUCIARIA RENTA 4 GLOBAL	-48,82%	-27,58%	43,49%
26 ACCION FIDUCIARIA	43,28%	56,98%	31,65%
27 GESTION FIDUCIARIA	-8,62%	-2,26%	73,80%
28 ASHMORE INVESTMENT ADVISORE	0,00%	0,32%	0,00%
TOTAL	19,73%	24,00%	21,63%

Fuente (Asofiduciarias, 2019)

El ROE “Return on Equity” o rentabilidad financiera nos permite medir la utilidad obtenida sobre fondos propios, es decir que el sector presenta un margen de rentabilidad favorable a pesar de presentarse disminuciones con respecto al año anterior en algunas empresas se mantienen en una perspectiva creciente afirmando que las sociedades fiduciarias no solo generan rentabilidad a sus clientes sino también a sus socios.

Tabla 6 Activos administrativos demás líneas de fiducia

ACTIVOS ADMINISTRADOS DEMÁS LÍNEAS DE FIDUCIA				
Entidad	dic-18	dic-19	% Var Anual	% Part.
1 FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	51.891.282	65.163.077	25,58%	22%
2 ALIANZA FIDUCIARIA	44.480.268	51.662.866	16,15%	17%
3 FIDUCIARIA BOGOTA	41.979.514	43.205.923	2,92%	14%
4 FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA	18.935.496	24.204.468	27,83%	8%
5 FIDUCIARIA DE OCCIDENTE	12.615.131	14.944.654	18,47%	5%
6 FIDUCIARIA DAVIVIENDA	13.618.246	14.659.793	7,65%	5%
7 ITAÚ ASSET MANAGEMENT	13.500.366	14.474.008	7,21%	5%
8 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	6.491.395	9.233.884	42,25%	3%
9 FIDUCIARIA COLPATRIA	7.468.776	8.401.338	12,49%	3%
10 BBVA FIDUCIARIA	4.598.520	8.184.139	77,97%	3%
11 FIDUCIARIA LA PREVISORA	7.155.827	7.717.663	7,85%	3%
12 FIDUCIARIA COOMEVA	2.828.638	3.789.268	33,96%	1%
13 FIDUCIARIA CENTRAL	2.701.848	3.100.196	14,74%	1%
14 FIDUAGRARIA	3.159.019	3.087.383	-2,27%	1%
15 SERVITRUST GNB SUDAMERIS	2.543.629	2.756.695	8,38%	1%
16 FIDUCOLDEX	1.946.950	2.681.059	37,71%	1%
17 FIDUCIARIA POPULAR	2.332.035	2.356.226	1,04%	1%
18 FIDUCIARIA COLMENA	1.531.502	1.621.203	5,86%	1%
19 CITITRUST COLOMBIA	455.960	539.308	18,28%	0%
20 FIDUCIARIA BNP PARIBAS	-	339.007		0%
21 FIDUCIARIA BTG PACTUAL	245.513	247.335	0,74%	0%
22 FIDUCIARIA RENTA 4 GLOBAL	86.436	134.489	55,59%	0%
23 ITAÚ SECURITIES SERVICES	70.803	58.068	-17,99%	0%
24 SKANDIA FIDUCIARIA	47.972	48.055	0,17%	0%
25 SANTANDER SECURITIES SERVICES	-	-		0%
26 ACCIÓN FIDUCIARIA	16.263.008	17.504.843	8%	6%
27 GESTIÓN FIDUCIARIA	306.304	241.087	-21%	0%
28 ASHMORE INVESTMENT ADVISORE	-	-	0%	0%
TOTAL	\$257.254.438	\$300.356.036	16,75%	100,00%

Demás Negocios Fiduciarios: Fiducia de Administración + Fiducia Inmobiliaria + Fiducia en Garantía

Fuente (Asofiduciarias, 2019)

Adentrándonos en las participaciones de las empresas que son principales participes en la administración de fiducia inmobiliaria se denota que solo dos de ellas han tenido una disminución en la totalidad de activos administrados sin afectar de forma material la totalidad de activos en administración en la línea de negocio mostrando así la solidez de la misma frente al negocio fiduciario en general

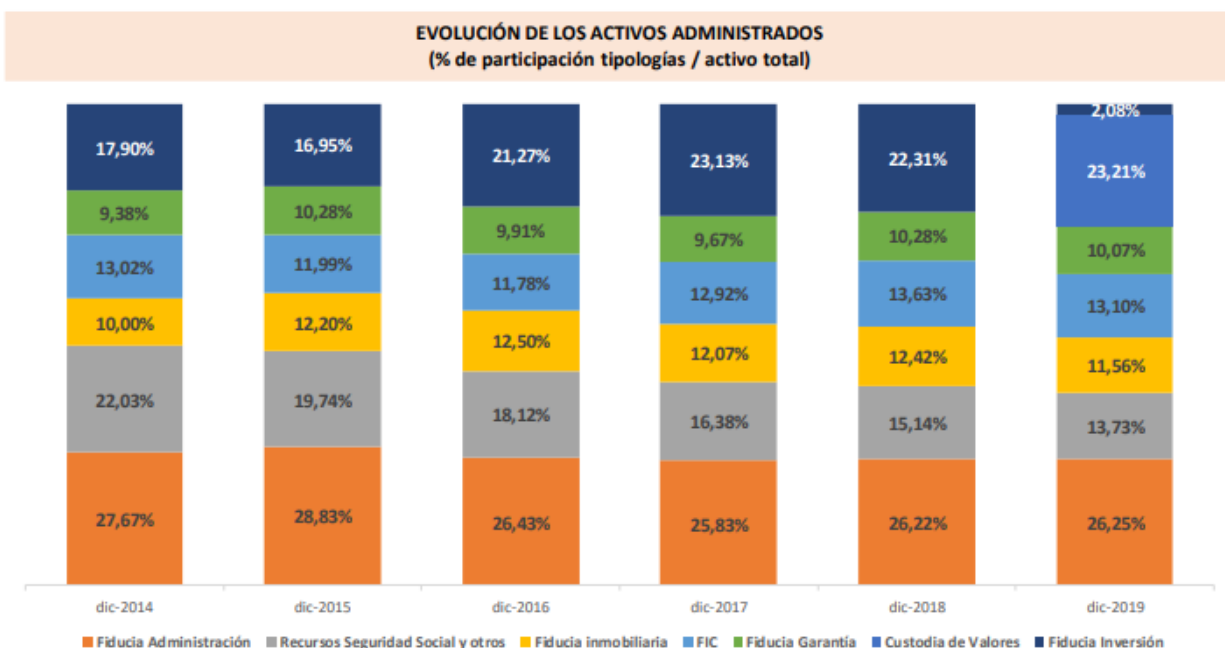
Tabla 7 Comisiones negocios fiduciarios por entidad

COMISIONES NEGOCIOS FIDUCIARIOS POR ENTIDAD				
Entidad	dic-18	dic-19	% Var Anual	% Part.
1 FIDUCIARIA LA PREVISORA	\$ 177.147	\$ 125.612	-29,09%	13%
2 CITITRUST COLOMBIA	\$ 99.872	\$ 123.977	24,14%	13%
3 ALIANZA FIDUCIARIA	\$ 95.291	\$ 108.851	14,23%	11%
4 FIDUAGRARIA	\$ 39.380	\$ 99.819	153,48%	11%
5 FIDUCIARIA BANCOLOMBIA	\$ 70.289	\$ 76.945	9,47%	8%
6 FIDUCIARIA DAVIVIENDA	\$ 60.900	\$ 72.614	19,23%	8%
7 FIDUCIARIA BOGOTA	\$ 60.910	\$ 66.866	9,78%	7%
8 FIDUCOLDEX	\$ 43.126	\$ 28.703	-33,45%	3%
9 FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA	\$ 25.804	\$ 28.049	8,70%	3%
10 FIDUCIARIA DE OCCIDENTE	\$ 24.769	\$ 27.940	12,80%	3%
11 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	\$ 15.044	\$ 19.315	28,39%	2%
12 ITAÚ ASSET MANAGEMENT	\$ 18.445	\$ 19.124	3,68%	2%
13 FIDUCIARIA COLPATRIA	\$ 18.084	\$ 17.802	-1,56%	2%
14 FIDUCIARIA POPULAR	\$ 9.929	\$ 16.556	66,74%	2%
15 FIDUCIARIA COOMEVA	\$ 11.269	\$ 15.726	39,54%	2%
16 FIDUCIARIA BNP PARIBAS	\$ 9.768	\$ 13.708	40,34%	1%
17 FIDUCIARIA CENTRAL	\$ 15.257	\$ 11.782	-22,78%	1%
18 ITAÚ SECURITIES SERVICES	\$ 6.823	\$ 9.815	43,85%	1%
19 BBVA FIDUCIARIA	\$ 8.036	\$ 9.026	12,33%	1%
20 FIDUCIARIA BTG PACTUAL	\$ 2.979	\$ 7.721	159,21%	1%
21 SERVITRUST GNB SUDAMERIS	\$ 6.676	\$ 7.412	11,01%	1%
22 SKANDIA FIDUCIARIA	\$ 3.241	\$ 6.145	89,63%	1%
23 FIDUCIARIA COLMENA	\$ 2.809	\$ 2.997	6,68%	0%
24 FIDUCIARIA RENTA 4 GLOBAL	\$ 326	\$ 739	126,68%	0%
25 SANTANDER SECURITIES SERVICES	\$ -	\$ 335	0,00%	0%
26 ACCION FIDUCIARIA	\$ 31.878	\$ 28.953	-9,17%	3%
27 GESTION FIDUCIARIA	\$ 1.554	\$ 1.592	2,46%	0%
28 ASHMORE INVESTMENT ADVISOR	\$ -	\$ -	0,00%	0%
TOTAL	\$ 859.605	\$ 948.122	10,30%	100,00%

Fuente (Asofiduciarias, 2019)

Siendo más precisos el modelo de negocio de las fiduciarias como sector dieron una variación positiva en cuanto a comisiones cobradas e utilidad, aunque algunas empresas participantes del sector presentaron disminuciones en estos dos factores el sector se mantuvo constante en su crecimiento

Ilustración 4 Evaluación de los activos administrativos



Debido a todo este crecimiento que demuestra la confianza puesta por los diferentes inversionistas en el sector, podemos analizar el impacto económico en su mayoría favorable para las principales empresas del sector, donde las utilidades resaltan no solo por su valor, sino también por su constante crecimiento que en algunos casos se ve de manera exponencial.

Ventajas de inversión en el sector de fiducia inmobiliaria

Tributación

Al realizar contratos inmobiliarios con Sociedades Fiduciarias, permite a las constructoras obtener beneficios tributarios por la venta de las unidades de vivienda, en este caso se destaca para proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), la cual

tiene una renta exenta por la primera venta de las unidades por lo cual debe presentar el certificado que expide la sociedad fiduciaria anualmente esto se encuentra establecido en el numeral 6 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, a su vez el Fideicomitente Constructor del proyecto puede solicitar la devolución del IVA sobre los materiales utilizados para la obra del proyecto de acuerdo al artículo 850 del Estatuto Tributario la devolución o compensación se realiza a través de una proporción hasta el 4% sobre el valor de la venta ya que este no puede superar el valor de la vivienda de interés social y/o prioritario según sea el caso, algunos requisitos con el fin de solicitar la devolución el Fideicomitente Constructor del proyecto debe:

Copia del plan de costos del proyecto dividido por capítulos, ítems y unidades, tener en cuenta la fecha en la cual puede solicitar dicha devolución la cual no puede superar los 2 años siguientes a la finalización del proyecto en construcción, registrar el proyecto ante la División de Gestión de Fiscalización de la Dirección Seccional del domicilio social registrado en el RUT de la entidad solicitante.

En relación para los contratos Inmobiliarios de Beneficiarios de Área la retención en la fuente se declara y paga sobre los excedentes que se generen por la restitución de área de las unidades del proyecto.

Reporte información exógena

Unos de las principales funciones de la Fiduciaria es de medio y no resultado por lo cual a través de los contratos de Fiducia Inmobiliaria es la declaración y presentación de información exógena ante las entidades de control entre ellas encontramos que el Patrimonio Autónomo es quien debe reportar ante la DIAN la información correspondiente a los ingresos de cada proyecto

con el detalle del tercero que generó el ingreso, la utilidad de los fideicomisos, los derechos fiduciarios de los Fideicomitentes del contrato, esta información se reporta de forma anual lo que permite tener seguridad a los compradores y fideicomitentes del proyecto que la información es presentada y declara dentro de los tiempos establecidos por la ley y que información reportada coincidirá con la información que deben declarar tanto las personas naturales como los Fideicomitentes con los certificados expedidos por la Sociedad Fiduciaria.

Rentabilidad de recursos y administración de los mismos

En la actualidad los recursos que son administrados por las entidades fiduciarias los cuales corresponde a tres principales medios: aportes de los Fideicomitentes del proyecto, el crédito constructor en cabeza del patrimonio autónomo otorgado por una entidad regulada por la Superintendencia Financiera y los aportes que realizan los compradores por la compra de las unidades de vivienda estos recursos son invertidos en encargos fiduciarios o carteras colectivas correspondientes a cada proyecto separados tanto de los activos de la fiduciaria como de los demás patrimonios autónomos, dichos fondos de inversión son un atractivo para los constructores ya que estos generan rendimientos financieros los cuales generan un ingreso para el fideicomiso y aumentan los recursos del patrimonio.

Pagos exentos

En el proceso de la administración de los recursos de las fuentes antes mencionadas el patrimonio autónomo también genera una serie de pagos correspondientes a la ejecución del proyecto ya sean anticipo de obra, restitución de aportes, desistimientos, pago de las obligaciones financieras entre uno de los principales giros de recursos se encuentra el giro a los

Fideicomitentes del proyecto el cual es exento del GMF(4X1000) siempre y cuando sea Fideicomitente inicial en el contrato de Fiducia Mercantil, esto permite al fideicomitentes reducir sus costos.

Ventajas para la maximización de las utilidades en la sociedad fiduciaria

Las fiduciarias en Colombia ofrecen diversas alternativas de operación para las constructoras, las cuales vienen dadas o pautadas a través del contrato fiduciario donde se establecen condiciones de manejo, tipología de negocios a administrar, comisión fiduciaria y demás características inherentes a la ejecución y cumplimiento del contrato en ambos casos.

Las ventas a nivel del cliente o también llamado fideicomitente se presentan gracias a las bajas tarifas de impuestos a la hora de ofertar cosas de vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario o rentas exentas en la venta de las primeras unidades inmobiliarias, así como también devolución del IVA para los fideicomitentes constructores, todo esto de la mano con el reporte de la información exógena que permite llevar un mayor control de la información contable haciendo que estos reportes sea confiable para las entidades de vigilancia y control, los fideicomitentes y compradores, quienes son los agentes que intervienen en el patrimonio autónomo.

Una de las ventajas de mayor impacto a la hora de realizar un proyecto inmobiliario con una fiduciaria es aumentar los rendimientos financieros provenientes de la inversión en los fondos o carteras colectivas de los aportes de los fideicomitentes, crédito constructor y aportes de los compradores de unidades inmobiliarias; logrando así que estos ingresos sean reinvertidos en el proyecto.

Todas las ventajas anteriormente mencionadas tienen un efecto recíproco en la maximización de la utilidad para las fiduciarias debido a que los clientes y/o constructores que conocen dichos beneficios se ven atraídos a la hora de utilizar los servicios de las fiduciarias para realizar sus proyectos inmobiliarios; a mayor número de clientes, mayor ingreso por concepto de comisión fiduciaria, lo que significa mayores ingresos operacionales para la compañía administradora del patrimonio autónomo, debido a que estos ingresos se percibirán mientras dura la ejecución del proyecto. Es decir que las estrategias para incrementar las utilidades deben estar dadas a realizar alianzas con las entidades financieras para la captación de nuevos clientes y permitir completar todos los agentes que intervienen en un contrato de Fiducia Mercantil, con el fin de dar a conocer todas las ventajas contractuales que ofrecen las fiduciarias y a su vez puedan acceder a los fondos de inversión que cualquier persona ya sea natural o jurídica puede aperturar y que puede funcionar como método de ahorro que genera rendimientos a corto, mediano o largo plazo; y que a su vez se convierten en otra fuente de ingresos para la fiduciaria y para la maximización de sus utilidades como compañía.

Recomendaciones

.Las recomendaciones están dirigidas a las fiduciarias con que el objetivo de lograr maximizar sus utilidades aprovechando su posicionamiento en el mercado financiero y el auge que tiene la inversión inmobiliaria, dando a conocer o hacer más visible las ventajas que tienen las constructoras, fideicomitentes, compradores de unidades inmobiliarias a la hora de invertir en estas entidades ya sea a través de un proyecto y/o de la inversión en fondos o carteras colectivas; debido a que esta fuente de recursos va a permitir aumentar los honorarios, comisiones fiduciarias y la cantidad de recursos disponibles para invertir, trayendo como consecuencia maximización de la utilidad.

Como estrategia principal seria enfocarse en la captación de clientes realizando convenios con aliados como las entidades financieras que permitan a su vez el fácil acceso a la información de las ventajas de las fiduciarias y que dentro de su portafolio se encuentren estas como opción de inversión, dando a conocer las diferentes fiduciaria del país, teniendo un alcance sobre las grandes constructores y personas naturales que se encuentren interesadas en algún proyecto inmobiliario o quieran invertir sus recursos en fondos de inversión, garantizando de esta forma la alianza entre todos los agentes que intervienen en un contrato fiduciario, permitiendo de esta manera una dinámica financiera ajustada a la realidad del mercado financiero.

Entre otras estrategias esta la inversión en tecnología con el fin de poder abarcar gran parte del mercado dando facilidades de accesibilidad a las diferentes líneas de inversión en fiducia; también las fiduciarias pueden planear una estrategia donde se tenga como foco la cultura del manejo inteligente de los dineros utilizados en el flujo de efectivo de los proyectos de inversión donde su principal objetivo sea la generación de rendimientos, los cuales no son tomas en cuenta al momento de idear los proyectos inmobiliarios.

Por otra lado una buena medida sería diversificar las opciones de líneas de negocio donde la combinación de diferentes modalidades sea posible sin afectar la operatividad de los negocios, ya que si es bien sabido que hay opciones para cada momento del negocio, en ese ir y venir de cambios de contrato, las constructoras consideran diferentes opciones de administración que en algunas ocasiones optan por no utilizar a las fiducias como medio de administración y control.

Conclusiones

El sector inmobiliario en representación de las fiduciarias en Colombia ha tenido gran auge y aumento de su participación en el sector financiero en los últimos años, así como también en las diferentes regiones del país, convirtiéndose es una fuente de inversión confiable que garantiza la administración de recursos, ventajas tributarias a los fideicomitentes, la rentabilidad de los fondos de inversión, respaldo de entidades financieras para la construcción del proyecto, acceso de subsidios por parte de los compradores y una intermediaria para la entrega de información a las entidades de vigilancia y control, es decir que a través del contrato de fiducia mercantil los agentes que intervienen en la participación del mismo se ven beneficiados por las ventajas de operatividad obtenidas en la ejecución de un proyecto inmobiliario.

El aumento de los activos administrados por las sociedades fiduciarias en los últimos años consolida a las Fiduciarias en el sector financiero como fuente de administración de recursos de forma directa y segura, lo cual incentiva la inversión de recursos en esta clase de entidades. Con ese aumento de la participación de las fiduciarias en el mercado financiero se debe aprovechar para la captación de nuevos clientes dando a conocer o hacer más visibles las ventajas que ofrece la inversión en estas entidades a la hora de ejecutar un proyecto inmobiliario debido a que esta estrategia permitirá un aumento significativo de los honorarios o comisiones que se perciben a través de un contrato de fiducia o también lograría una mayor cantidad de dinero en la inversión a corto, mediano y largo plazo en los fondos de inversión y/o carteras colectivas permitiéndole a las fiduciarias administrar e invertir más recursos que garanticen la maximización de las utilidades de manera acelerada.

Bibliografía

Asofiduciarias (2020). Estadísticas del sector. Colombia,

(<https://www.asofiduciarias.org.co/activos-y-negocios-administrados-por-tipologia/>)

Scotiabank colpatria (2020). Educación financiera. Colombia,

(<https://www.scotiabankcolpatria.com/educacion-financiera/productos-y-servicios/que-es-la-fiducia>)

Asofiduciarias (2020). Informe gerencial de resultados del sector fiduciario diciembre de 2019.

Colombia, (<https://www.asofiduciarias.org.co/wp-content/uploads/2020/02/principales-cifras-del-sector-fiduciario-diciembre-2019.pdf>)

Superintendencia Financiera. (2020). Obtenido de <https://www.superfinanciera.gov.co>

Asofiduciarias (2019), Informe económico del sector fiduciario que afianza su crecimiento en

Colombia. Colombia, (<https://www.asofiduciarias.org.co/wp-content/uploads/2019/03/21-MAR-2019-INFORME-ECON%3%93MICO-2018-para-p%3%A1gina-web.pdf>)

INSTITUTO NACIONAL DE CONTADORES PUBLICOS COLOMBIA – INCP (2019) Rentas

exentas asociadas a viviendas de interés social. (<https://www.incp.org.co/rentas-exentas-asociadas-vivienda-interes-social-e-interes-social-prioritario/>)

Asociación de Fiduciarias de Colombia. (Julio de 2019). Ingresos por Tipo de Negocios.

Obtenido de <https://www.asofiduciarias.org.co/activos-y-negocios-administrados-portipologia>

ASOFIDUCIARIAS (2017) Cartillas- negocios

fiduciarios(<https://www.asofiduciarias.org.co/educacion-financiera/negocios-fiduciarios/cartillas-negocios-fiduciarios/>)

DIAN (2017) Concepto No. 1466 gravamen a los movimientos –financieros – GMF

(<https://www.dian.gov.co/normatividad/Documents/Concepto%20General%20Unificado%20-%20No1466%20-%2029122017.pdf>)

SUPERFINANCIERA (2016) Sarlaft, cliente, definición, alcance

(<https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/10087946/dPrint/1/c/00>)

Suárez Rivera, J. S. (2016). Del análisis económico de la fiducia inmobiliaria.

DIAN (2016) Devolución y/o compensación del IVA pagado en adquisición de materiales para construcción de Vivienda de Interés Social

(<https://www.dian.gov.co/aduanas/aspectecmercancias/Documents/Pasos%20Devolucion%20y%20compensacion%20del%20IVA%20pagado%20en%20adquisicion%20de%20materiales%20para%20construccion%20de%20vivienda%20de%20interes%20social%20.pdf>)

Motta Páez, Luisa Fernanda (2015), la fiducia inmobiliaria en Colombia: un estudio comparado con el contrato sinalagmático, Tesis Abogado Universidad Católica de Colombia. Facultad de Derecho 2015, Bogotá (https://biblioteca.ucatolica.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=8259&query_desc=fiducia)

Bernal Castro, Lorena, (2015), el desuso del contrato interpartes en la comercialización inmobiliaria: un estudio comparado entre la compraventa y el contrato de beneficio de área, Tesis Abogado Universidad Católica de Colombia. Facultad de Derecho 2015, Bogotá
(https://biblioteca.ucatolica.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=7214&query_desc=fiducia)

Asofiduciarias (2014). Educación financiera, Scotiabankfiles. Colombia,
(<https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/scotiabank-colpatria/pdf/educacion-financiera/LaFiduciaInmobiliariaenColombiaDic2014.pdf>)

Gómez Lee, Iván Darío, (2014), el control fiscal y la gestión de las entidades fiducia, Bogotá Colombia, Universidad Externado de Colombia. (https://biblioteca.ucatolica.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=23281&query_desc=fiduciaria)

Bena Cárdenas, Luis Gonzalo (2013), reflexiones acerca de la responsabilidad contractual del fiduciario, Bogotá Colombia, Forma literaria (https://biblioteca.ucatolica.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=78561&query_desc=fiduciaria)

Hernández Limongi, Martha Patricia, (2011), Guía jurídica de los negocios fiduciarios en Colombia, Bogotá Colombia, Legis, (https://biblioteca.ucatolica.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=74977&query_desc=fiducia)

Giraldo Colorado, E. A., & Velásquez Vélez, M. (2008). *Productos fiduciarios y su aplicación en el desarrollo de proyectos inmobiliarios* (Bachelor's thesis, Universidad de Medellín).

Rengifo García, Ernesto. (2006), la fiducia mercantil y pública en Colombia, Bogotá Colombia, Universidad Externado de Colombia (https://biblioteca.ucatolica.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=78562&query_desc=fiducia)

Rodríguez Azuero, Sergio. (2005), Negocios fiduciario su significación en américa latina, Bogotá Colombia, Legis, 2005 (https://biblioteca.ucatolica.edu.co/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=19207&query_desc=fiduciaria)